

Kelkheim (Taunus)

## 1-2 Familienhaus auf großem Grundstück

VP azonosító: 26082001



VON POLL  
IMMOBILIEN



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 845.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 183,54 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 936 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 26082001 - 65779 Kelkheim (Taunus)

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 26082001 - 65779 Kelkheim (Taunus)**

## Áttekintés

VP azonosító	26082001	Vételár	845.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 183,54 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Kivitelezési módszer	Szilárd
Szobák	8	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
Hálószobák	5		
Fürdoszobák	4		
Építés éve	1959		
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

**VP azonosító: 26082001 - 65779 Kelkheim (Taunus)**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	220.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	05.01.2036	Energiahatékonysági besorolás /	G
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1959

VP azonosító: 26082001 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## Az ingatlan



VP azonosító: 26082001 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## Az ingatlan



VP azonosító: 26082001 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## Az ingatlan



VP azonosító: 26082001 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## Az ingatlan



VP azonosító: 26082001 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## Az ingatlan



VP azonosító: 26082001 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## Az ingatlan



VP azonosító: 26082001 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## Az ingatlan



VP azonosító: 26082001 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## Az ingatlan

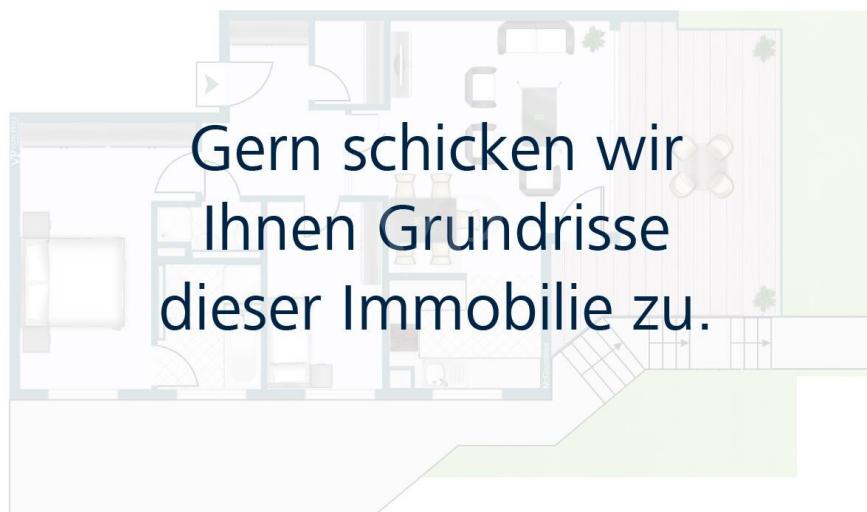


VP azonosító: 26082001 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



[www.von-poll.com/hofheim](http://www.von-poll.com/hofheim)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten Ihre Immobilie kostenfrei und unverbindlich, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zu einem erfolgreichen Abschluss zur Seite.

[www.von-poll.com/hofheim](http://www.von-poll.com/hofheim)

VP azonosító: 26082001 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## Az ingatlan



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06192 - 80 70 70 0

Leading  
REAL ESTATE COMPANIES  
OF THE WORLD

[www.von-poll.com/hofheim](http://www.von-poll.com/hofheim)

**VP azonosító: 26082001 - 65779 Kelkheim (Taunus)**

## Az elso benyomás

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause mit Potenzial für die Familie oder auch das Mehrgenerationen-Wohnmodell: Dieses ursprünglich im Jahr 1959 erbaute Einfamilienhaus präsentiert sich auf einem Grundstück von ca. 936 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von etwa 184 m<sup>2</sup> sowie zuzüglich mehrere wohnlich ausgebauten Flächen. Im Jahr 1971 wurde das Haus um einen Anbau und eine komplette Wohneinheit in Gartenrichtung erweitert.

Das freistehende Haus befindet sich in einer zentralen und gewachsenen Wohngegend, fußläufig zu allen Einrichtungen des täglichen Lebens. Dank der familienfreundlichen Umgebung wird hier insbesondere Familien die ideale Grundlage für individuelle Wohnideen geboten.

Der Grundriss bietet mit insgesamt 11 Zimmern und 4 Bädern viele Räumlichkeiten für viel Flexibilität und die Realisierung verschiedener Familienkonzepte – ganz gleich, ob Homeoffice, Gästezimmer oder Platz für den Nachwuchs.

Mit derzeit zwei Wohneinheiten und dem wohnlich ausgebauten Untergeschoss, das als Einliegerbereich genutzt werden könnte, stehen Ihnen kreativen Ideen viele Türen offen.

Das Haus wurde stets Instand gehalten und präsentiert sich außerordentlich gepflegt, die Bausubstanz ist von sehr solider Qualität, dennoch besteht insgesamt Sanierungsbedarf, was Ihnen die Freiheit lässt, Raumaufteilung und Ausstattung nach Ihren persönlichen Anforderungen neu zu gestalten.

Neben den Wohnräumen verfügt das Haus zudem über einen Kellerbereich mit einem Nutz- bzw. Vorratsraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Die angrenzende Garage sorgt für wettergeschützte Parkmöglichkeiten und kann bequem über die Zufahrt erreicht werden.

Das Highlight ist der großzügige Garten mit vielen Möglichkeiten der Nutzung und der Klosterblick von den oberen Hausetagen.

Sollten trotz allen mehr Platzbedarf besteht die Möglichkeit des Anbaus oder eines kompletten Neubaus.

Die Kennziffern der GRZ sind 0,25 und der GFZ 0,5.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine solide Substanz und zahlreiche

Entwicklungsmöglichkeiten für Käufer oder Familien, die sich ihren persönlichen Wohntraum verwirklichen möchten.

Wenn Sie eine ruhige Wohnlage schätzen und eigene Ideen einbringen möchten, freuen wir uns auf Ihre Anfrage und laden Sie gerne zu einem persönlichen Besichtigungstermin ein, um sich vor Ort von den Möglichkeiten dieses Hauses zu überzeugen.

**VP azonosító: 26082001 - 65779 Kelkheim (Taunus)**

## Részletes felszereltség

- fußläufig in die Innenstadt
- Nutzung als Ein- bis Zweifamilienhaus mit wohnlich ausgebauter Einliegerwohnung (keine Wohnfläche)
- wohnlich ausgebautes Dachgeschoss (keine Wohnfläche)
- großzügiger Garten
- Ausblick auf das Kloster
- Anbau, Umbau oder Neubau möglich
- GRZ: 0,25, GFZ: 0,5
- Garage

**VP azonosító: 26082001 - 65779 Kelkheim (Taunus)**

## Minden a helyszínről

Kelkheim (Taunus) gehört zu den beliebtesten Wohnlagen im Vordertaunus und besticht durch seine malerische, landschaftlich reizvolle Umgebung, den Vorzügen des Klimas sowie der günstigen Lage am Südhang des Taunus. Viele Ausflugsziele wie der „Rettershof“ mit seinen Reit- und Rundwanderwegen, der „Atzelberg“, der „Gimbacher Hof“ sowie der „Opel Zoo“ bieten Erholungssuchenden zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Der in der Nähe gelegene Feldberg lädt im Winter zu Sportaktivitäten ein.

In wenigen Autominuten erreichen Sie den Golfclub.

Konzerte von Klassik bis Rock, Kabarett und Theateraufführungen gehören zum gehobenen Kulturangebot und unterstreichen das pulsierende, urbane Leben im schönen Kelkheim.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Fachärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Historisches Fachwerk und viel Grün vermitteln die nötige Idylle und Geborgenheit.

Kelkheim ist die Stadt mit der besten Verkehrsmittelanbindung im Taunus. In ca. 5 Minuten sind Sie auf der A66. Zum Flughafen Frankfurt am Main benötigen Sie ca. 15 Minuten. Der Bahnhof ist mitten im Ort. Bis in die Frankfurter City benötigen Sie maximal 20 Minuten.

**VP azonosító: 26082001 - 65779 Kelkheim (Taunus)**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 220.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**VP azonosító: 26082001 - 65779 Kelkheim (Taunus)**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Daniel Scheffler

---

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim  
Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0  
E-Mail: [hofheim@von-poll.com](mailto:hofheim@von-poll.com)

A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)